

**Handläggare**  
Abdallah Azam  
Telefon 08-508 275 84**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Riddaren 13 och Östermalm 2:47 i stadsdelen Östermalm**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Martin Schröder

### **Sammanfattning**

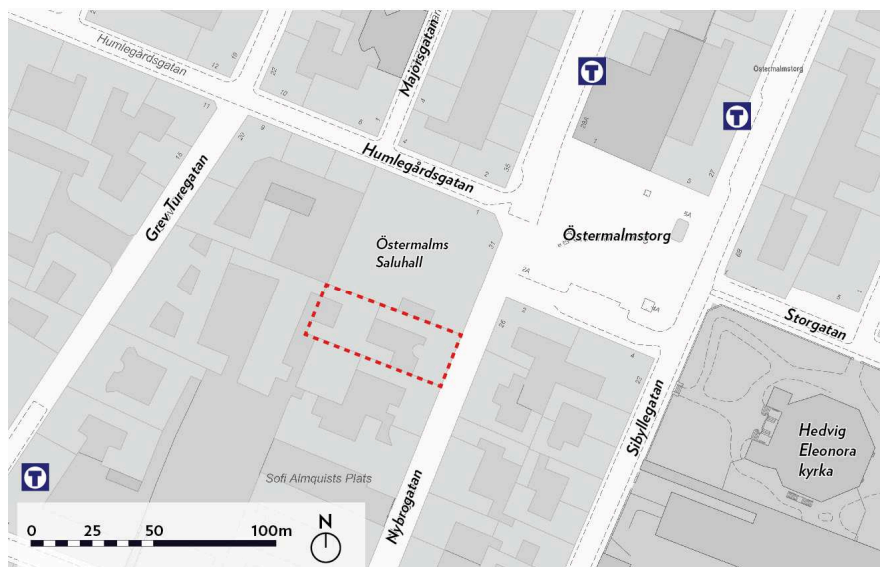
Fastighetskontoret inkom den 11 juni 2014 med planansökan som innebär att pågående verksamhet i Östermalms Saluhall skulle kunna både utökas och moderniseras. Planområdet omfattar endast de angränsande fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 söder om Saluhallen som också ägs av staden genom Fastighetskontoret. Bebyggelsen inom området är grönklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Gällande plan medger bostads- och kommersiellt ändamål.

Planförslaget innebär inglasning av två innergårdar inom planområdet för handels- och restaurangändamål, rivning av ett mindre uthus inom fastigheten Riddaren 13, uppförande av en fyråvåningsbyggnad som ansluter till befintlig bebyggelse inom samma fastighet för kontors- och hotelländamål samt invändiga ändringar inom befintliga byggnader inom de båda fastigheterna. För övrigt ska kulturmiljövärden i befintlig bebyggelse beaktas och bevaras.

Planen föreslås hanteras med standardförfarande.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till planförslaget och bedömer att planförslaget är möjligt att pröva i en detaljplaneprocess.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se



Planområdet är markerat med röstreckad linje på kartan.

## Syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att möjliggöra utveckling och upprustning av Östermalms Saluhall. Upprustningen av Saluhallens huvudbyggnad görs inom gällande plan. Inom planområdet föreslås en utvidgning av saluhallens verksamhet genom en mer flexibel markanvändning som innebär att följande medges:

- handel, hotell- och restaurangändamål i bottenvåning
- kontors- och hotelländamål i övre våningar
- byggrätt för utökning av gårdshuset inom Riddaren 13
- inglasning av gårdarna inom Riddaren 13
- anpassning av byggrätten i övrigt till befintlig äldre bebyggelse

Förslaget utgår från att försäljning av råvaror blir den huvudsakliga aktiviteten i saluhallens inre del medan restauranger och dess serveringar flyttas ut till intilliggande gatu-/gårdshus (inom fastigheter Riddaren 13 och Östermalm 2:47). Riddaren 13 och Östermalm 2:47 ska utgöra en förlängning av saluhallen och präglas av en verksamhet som har maten i centrum. Flödet mellan fastigheterna kommer att öppnas och på så sätt kommer bebyggelse inom den befintliga saluhallen och den nya delen av saluhallen bilda en sammanhängande enhet.

Befintlig bebyggelse inom Riddaren 13 och Östermalm 2:47 föreslås bevaras. Ett mindre uthus i en våning som idag rymmer en miljöstation föreslås rivas och ersättas med en ny fyrvåningsbyggnad som ansluter till befintlig bebyggelse. För övrigt ska kulturmiljövärden i befintlig bebyggelse bevaras.

## Bakgrund

Fastighetskontoret har fått i uppdrag av fastighetsnämnden att utreda en utveckling och upprustning av Östermalms saluhall. Fastighetskontoret inkom den 11 juni 2014 med planansökan som innebär att pågående verksamhet i Östermalms Saluhall skulle kunna både utökas och moderniseras. Utvecklingen av saluhallen ryms inom gällande detaljplan för Riddaren 3 men en planändring krävs för Riddaren 13 och Östermalm 2:47. I samband med utvecklingen av saluhallen ska också Östermalmstorg utvecklas, detta hanteras dock i ett separat ärende.

## Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheten Riddaren 13 och Östermalm 2:47. Norr om dem finns fastigheterna Riddaren 3 och Östermalm 2:46 som inrymmer Östermalms saluhall. Ytan av fastigheten Riddaren 13 är 1 165 kvm och ytan av fastigheten Östermalm 2:47 är 140 kvm. Totalt är planområdets yta 1 305 kvm. Fastigheterna innehåller idag kontor, butiker och en silversmed.

Östermalms saluhall ligger vid Östermalmstorg mellan gatorna Grev Turegatan, Nybrogatan från Nybroplan, Humlegårdsgatan från Stureplan och Riddargatan. Torget är ett saluhallstorg med daglig torghandel.

## Markägförhållanden

Fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 ägs av Stockholms stad.

## Tidigare ställningstaganden

### Planbesked

Den 24 april 2015 gav Stadsbyggnadskontoret ett positivt planbesked till planändring inom planområdet.

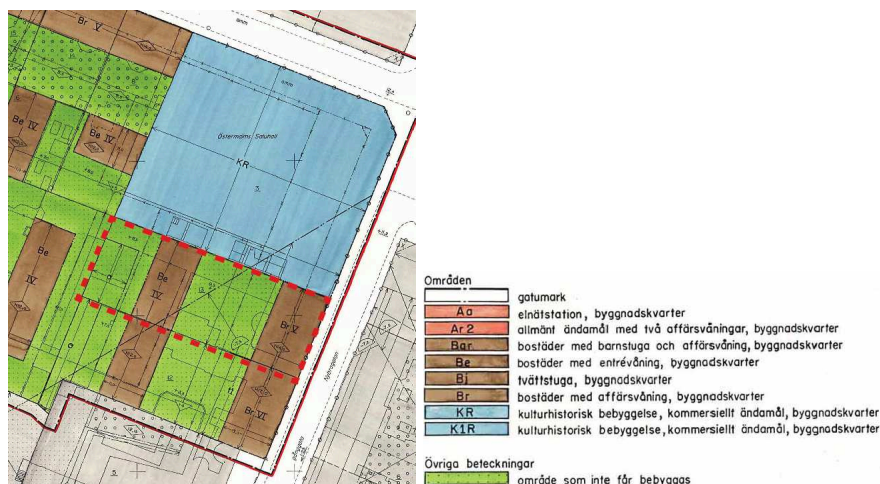
### Översiktsplan

I översiktsplan för Stockholm ingår planområdet inom innerstadsbebyggelse. Planområdet ingår i stenstaden där ny bebyggelse kan ske på stenstadens villkor om stadsbildens sammanhållna helhet bibehålls. En bärande tanke i översiktsplanen är att byggnaders bottenvåning ska samspela med livet på gatan.

Fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 ingår i riksintresset för kulturmiljövården *Stockholms innerstad med Djurgården*.

### Gällande detaljplan

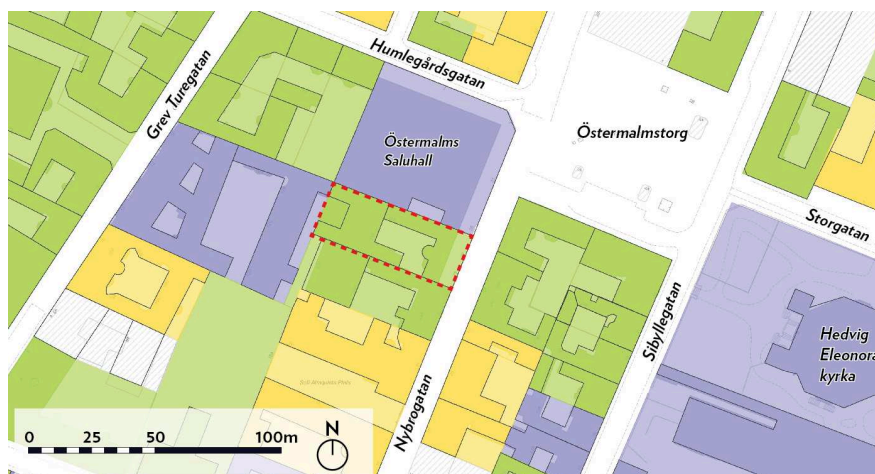
Inom planområdet gäller ”Stadsplan för del av kv. Riddaren mm” - detaljplan PL 7729 från 1978. Genomförandetiden har gått ut. Planen anger bostadsändamål och affärsvåning mot Nybrogatan. Planen har förutsatt att befintlig bebyggelse skulle rivas och en gatu- respektive gårdslamell skulle uppföras. Detta har aldrig skett och den befintliga bebyggelsen överensstämmer inte med detaljplanen.



Gällande ”Stadsplan för del av kv. Riddaren mm” med markerat planområde.

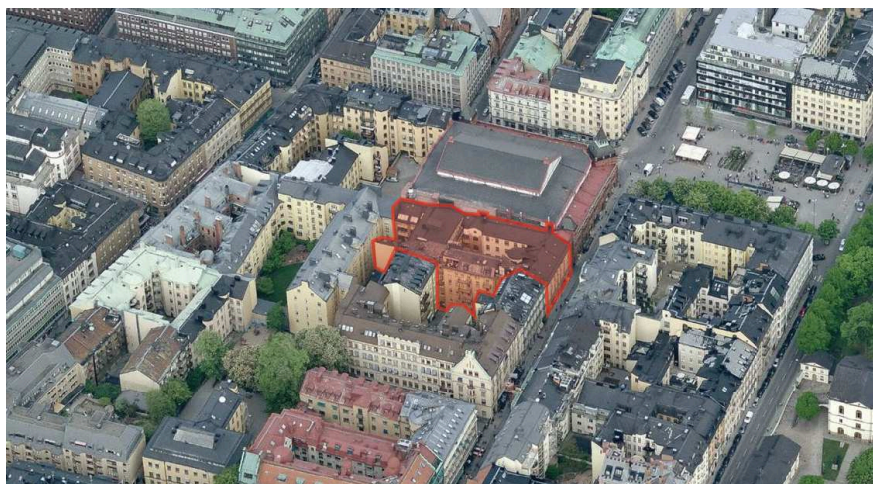
### Kulturhistoriska värden

Fastigheterna inom planområdet har ett kulturhistoriskt värde, därav Stadsmuseets grönklassning. Grön klassning innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Fastigheten Riddaren 3 (Östermalms saluhall) som ligger direkt norr om planområdet är blåklassad vilket innebär den högsta klassen och omfattar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen.



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Planområdet är markerat med rödstreckad linje.



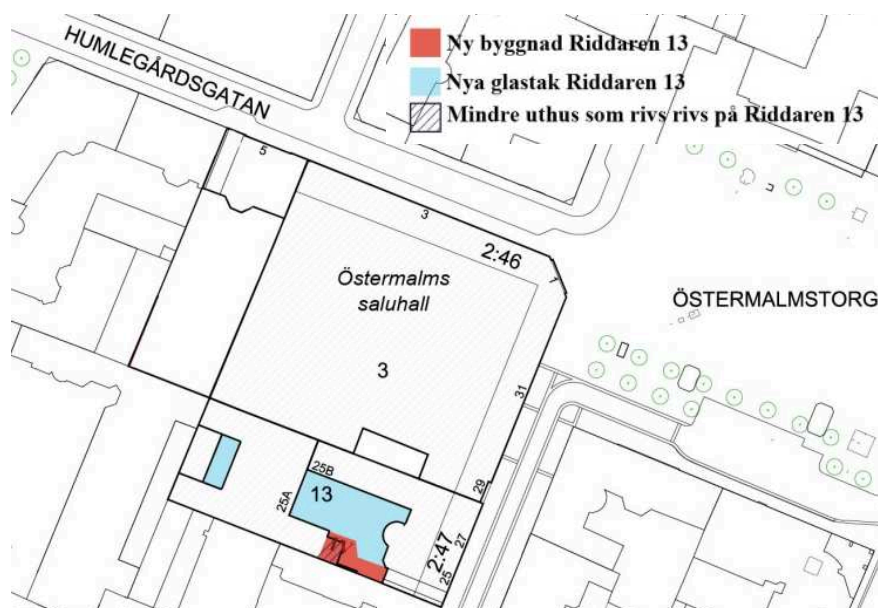


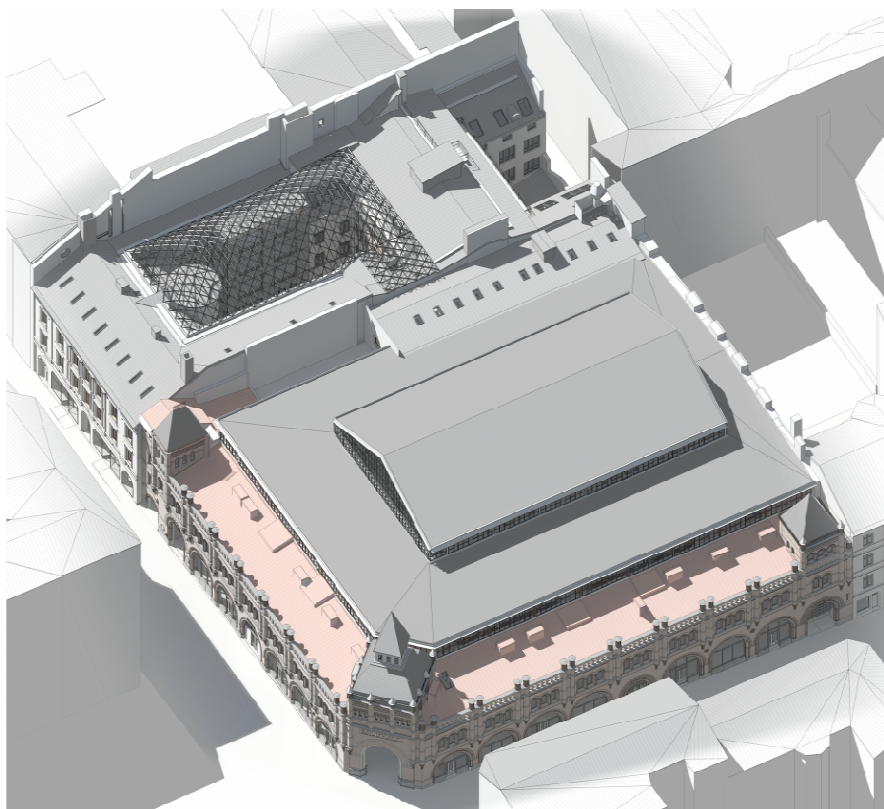
*Snedbild med planområde markerat med röd färg.*

## Planförslaget

Planförslaget innebär inglasning av två innergårdar inom planområdet, rivning av ett mindre uthus inom fastigheten Riddaren 13, uppförande av en fyravåningsbyggnad som ansluter till befintliga hus inom samma fastighet samt invändiga ändringar inom befintliga byggnader. För övrigt ska kulturmiljövärden i befintlig bebyggelse bevaras.

Passagen från Nybrogatan föreslås bli en ny gatuentré. Entrén ska leda till en stor tempererad innergård med ett genomsiktligt tak och omgivande restaurangverksamhet från vilken man via trappa/rulltrappa/hiss kan tas sig in till saluhallen och vidare till en mindre, mer intim innergård längre in på fastigheten, även den kringgårdad av restauranger.





*Fågelperspektiv med Östermalms Saluhall (nedre delen av bilden) samt med förslag för utveckling av fastigheterna Riddaren 13 och Östermalm 2:47 (övre delen av bilden). Bild: Tengbom.*

Tillsammans med Riddaren 3, Östermalms Saluhall, utgör de omdanade fastigheterna inom Riddaren 13 kompletterande delar till den förnyade saluhallen, båda tänkta som en sammanhängande helhet. De båda gårdshusen inom Riddaren 13 uppfördes i slutet av 1800-talet men fick sin nuvarande karaktär i samband med en omfattande och påkostad ombyggnad på 1910-talet. Då uppfördes även kvarterets fabriksbyggnad, som i sitt rationella uttryck var modern för sin tid. Gatuhuset tillför ett stort miljöskapande värde till Nybrogatans stadsrum och uppvisar idag en välbevarad industrimiljö från början av förra seklet. Fastigheten har även ett stort kulturhistoriskt värde, därav Stadsmuseets grönklassning.



*Planförslaget med bebyggelse inom planområdet sett från Nybrogatan med Östermalms saluhall i bakgrunden. Bild: Tengbom.*

### Verksamhet

Genom tydliga rumssamband och med utrymme för långsträckta siktlinjer länkas kvarterets olika verksamheter samman, samtliga präglade av ett gemensamt matfokus. Den befintliga passagen från Nybrogatan till Riddaren 13 bildar en ny gatuentré och leder besökaren vidare in till två överglasade innergårdar med omgivande restaurangverksamhet. Från gården skapas en interiör förbindelse till själva saluhallen, Riddaren 3. Genom ett öppet flöde mellan fastigheterna blir de till en sammanhängande enhet och verksamheten inom Riddaren 13 kan på så sätt fortsätta utöver saluhallens ordinarie öppettider.

### Gestaltning

Ett nytt, transparent tak, varsamt förankrat i omgivande takkonstruktion, förvandlar den tidigare öppna innergården till ett klimatanpassat uterum. Utformningen av gårdens svävande glastak liksom nybyggnadens stringenta fasader står i tydlig kontrast mot saluhallens mer traditionella uttryck. Den ljusa och grönskande gården, inspirerad av stadens informella platser och torg, ger utrymme för flera olika verksamheter. Torget blir en välkomnande



mötesplats för såväl förbipasserande som för besökare. Från det större uterummet fortsätter man till den mindre gården som genom sitt lite lägre tak får en än mer intim atmosfär.

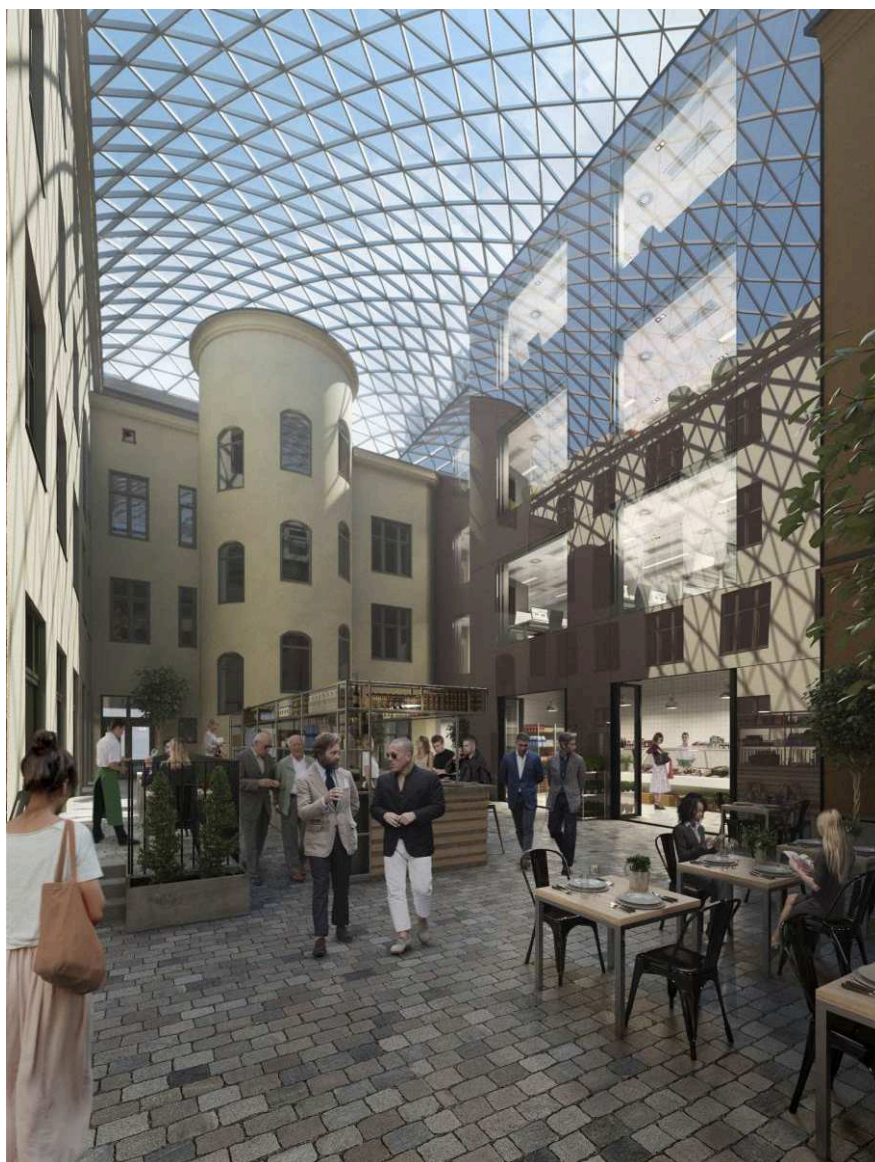
#### Material

Rustika material såsom stål, betong och tegel sätter tonen för en avskalad men samtidigt inbjudande gårdsmiljö, kvaliteter som lyfter fram och förstärker den före detta karamellfabrikens industriella karaktär. Befintliga fasader rengörs och repareras och merparten av de nuvarande fönsteröppningarna görs om till glasade dörrpartier. Markbeläggningsen ersätts av ett nytt mönstrat stengolv, karakteristiskt för utemiljöer. Den befintliga miljöstationen rivs och ersätts av en fyravåningsbyggnad i högre reflektivt glas. Fasadernas mörkt rökiga glas återspeglar omkringliggande byggnader och tillför kvarteret en tydligt samtida årsring.



*Bild över gården inom planområdet – nuläget.*





*Bild över gården inom planområdet – planförslaget. Bild: Tengbom.*

### **Planförslagets konsekvenser**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen eller mot några nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### Kulturmiljö

Fastigheterna har stora kulturhistoriska värden och är grönklassade av Stadsmuseet. Kulturmiljövärden inom planområdet kommer att studeras i planarbetet.

### Planprocess

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Kontoret bedömer att ärendet är okomplicerat och att nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande efter plansamrådet.

### Tidplan

Arbetet bedrivs med följande preliminära tidplan:

Start-pm	november 2015
Samråd	Q4 2015/Q1 2016
Granskning	Q2 2016
Antagande	Q2 2016

### Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till planförslaget och bedömer att planförslaget är möjligt att pröva i en detaljplaneprocess.

Det är angeläget att Östermalms saluhall rustas upp och utvecklas för att möjliggöra en långsiktig användning i enlighet med byggnadens ursprungliga syfte. Saluhallen har stor betydelse för stadsmiljön både genom sitt arkitektoniska och kulturhistoriska värde samt genom att verksamheten påtagligt bidrar till stadslivet vid Östermalmstorg.

Beträffande föreslagna förändringar inom Riddaren 13 och Östermalm 2:47 anser stadsbyggnadskontoret att rivning av befintligt uthus på gården och uppförande av ny gårdsbyggnad är möjligt att pröva. Det är dock angeläget att ny volym tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena befintliga byggnader äger. Det gäller även det tillkommande glastakets utformning.

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget kan förstärka saluhallens attraktivitet och bedöms ge förutsättningar för en långsiktig säkerställd användning som saluhall. Planförslaget är intressant ur

arkitektonisk och kulturhistorisk synpunkt. Det är också ett alternativ som ger förutsättningar att påtagligt förbättra tillgängligheten till saluhallen.

Stadsbyggnadskontoret ser även att ett genomförande av planförslaget ger större möjligheter till samordning för utvecklingen av Östermalmstorg vilket kan innebära en flexibilitet som medför att konflikterna mellan olika intressen om utrymmet på Östermalmstorg blir lättare att lösa.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planarbetet.

**SLUT**